

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“

Allgemeines / Anlass / Ziele

Das Wohngebiet „Hölzleshoffeld“ im Ortsteil Unterasbach wurde in den 1960-igern als gesamtheitliches Konzept von der Bayerischen Landessiedlung GmbH geplant und errichtet. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich das Wohngebiet „Hölzleshoffeld“ zu einem stark durchgrünerten Quartier mit einer sehr hohen Wohnqualität entwickelt. Nicht nur die Quartiersstruktur, sondern auch die Bewohnerstruktur, deren Bedürfnisse und Lebensstile haben sich während dieser Zeit geändert, so dass das Quartier - sozusagen in die Jahre gekommen - heute vor einem „Umbruch“ steht. Aufgrund des demographischen Wandels leben derzeit in vielen Häusern nur noch alleinstehende ältere Personen, in anderen soll Platz für neue Generationen geschaffen werden oder ein Zusammenwohnen verschiedener Generationen unter einem Dach ermöglicht werden.

Die ursprünglichen Einzel- und Doppelhäuser weisen mit rund 64 m² Wohnfläche im Erdgeschoss, einer sogenannten Einliegerwohnung im 1. Obergeschoss von gleicher Größe und Balkon sowie niedrigen Kellerräumen heutzutage keine adäquaten Wohnungsgrößen für Familien mehr auf. Darüber hinaus sind sie kaum barrierefrei erreichbar bzw. ausgestaltet und sind für Menschen mit mobilen Beeinträchtigungen im Alltag ohne Hilfe nicht bewohnbar.

Der derzeit stattfindende Generationenwechsel führt dazu, dass die Häuser und Grundstücke nach und nach vererbt oder verkauft werden. Neue Bewohner mit neuen Wohnbedürfnissen ziehen ins Quartier, so dass die Häuser meist nicht nur saniert werden, sondern Bauanträge für Wohnraumerweiterungen verbunden mit großen Umbaumaßnahmen oder für die Errichtung eines zweiten Hauses auf dem Grundstück bei der Stadt eingereicht werden. Einzelne Häuser und Grundstücke wurden dadurch schon stark überformt, so dass die Gefahr besteht, dass die Siedlung immer heterogener in Dichte und Gestalt wird und somit ihr prägendes, einheitliches Orts- und Straßenbild verliert. Mit jeder neu geschaffenen Wohneinheit müssen entsprechend mehr Stellplätze für Pkw auf den Grundstücken nachgewiesen werden, was teilweise zu einer sehr hohen Versiegelung geführt hat. Die prägenden Grünstrukturen in der Siedlung sowie am Rand (Ortsrandeingrünung) wurden teilweise bereits durch großzügiges Bauen in zweiter Reihe unterbrochen, so dass auch der harmonische Übergang in die freie Landschaft beeinträchtigt wurde.

Die Stadt Oberasbach beabsichtigte daher für die Grundstücke mit den Flurnummern 145/1, 145/2 (Teilfläche), 147/3 bis 147/5, 148/2 bis 148/12, 149 (Teilfläche), 150, 150/2 (Teilfläche), 150/3 bis 150/7, 152 (Teilfläche), 158/14 (Teilfläche), 594/3 (Teilfläche), 597, 597/1, 597/3 bis 597/65, 597/67 bis 597/78, 599/7 bis 599/17, 599/23, 599/30, 599/31 bis 599/38, 602/2 (Teilfläche), 602/13, alle Gemarkung Oberasbach, den Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ aufzustellen. Die planungsrechtlich zu entwickelnde Fläche umfasst insgesamt etwa 10,7 ha.

Der Anlass für die Bebauungsplanaufstellung zielt darauf ab, Ziele für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Siedlung „Hölzleshoffeld“ zu definieren und eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, die es der Stadt und dem Landratsamt Fürth ermöglicht, einheitliche Entscheidungen zu den einzelnen Bauanträgen zu treffen.

Ziel dieser Bebauungsplanaufstellung ist im Sinne einer Innenentwicklung die Schaffung von bedarfsgerechtem und neuem Wohnraum durch geordnete Nachverdichtung im Plangebiet. Diese Nachverdichtung soll sich städtebaulich verträglich in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren. Die wertvollen Grünstrukturen am Ortsrand sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) vom 06.04.2001 stellt für den Geltungsbereich überwiegend Wohnbauflächen dar. Der Bereich zwischen Birken-

straße und Oberer Locher Weg ist (nördlich) als Waldfläche und (südlich) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Die im FNP noch eingezeichneten zwei 20 kV-Stromtrassen wurden mittlerweile abgebaut. Am südlichen Gebietsrand verläuft eine 110 kV-Freileitung, die auch mit ihren Beschränkungsbereichen weiterhin existiert.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Bei seiner Aufstellung werden die Leitziele und Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB berücksichtigt; insbesondere sind dies im vorliegenden Fall:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine geordnete Nachverdichtung mit der einhergehenden Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebengebäude, Garagen und Carports, Sicherung ausreichender Belichtung und Belüftung durch Wahrung ausreichender Abstandsflächen und die Integration passiver Schallschutzmaßnahmen.
- Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung durch das Angebot der Wohnraumerweiterung, der Bildung neuer Wohneinheiten und der Ermöglichung von Nebeneinanderwohnen verschiedener Generationen zur Gegenreaktion einer steigenden Überalterung im Quartier.
- Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung an den vorhandenen Ort durch den Erhalt / die Sicherung der städtebaulichen Struktur und des Ortes, Straßen- und Landschaftsbildes bei Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung.
- Flächensparender Umgang mit Grund und Boden durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl (GRZ), die Linienführung der Straße und Raumkanten, der Beschränkung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports und der Reduzierung von Erschließungs- bzw. Versiegelungsflächen auf den privaten Grundstücken.
- Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Beibehaltung / Fortführung der bestehenden Baustrukturen und Raumkanten, der Regelung der Gebäudehöhen, der Dachform und -neigung, der Gestaltung, sowie des Erhaltens bzw. Herstellens einer Ortsrandeingrünung.
- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern durch die vorhandene Entwässerung im Mischsystem, die um Versickerungs- und Rückhaltungsmöglichkeiten für Regenwasser auf den privaten Grundstücken erweitert werden sollte.
- Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie durch die Südausrichtung der Haupt- und Nebengebäude, die Integration des für Hölzleshoffeld erstellten „Integrierten Quartierskonzept für energetische Sanierungsmaßnahmen“.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere durch die Ortsrandeingrünung im Süden und Westen und den Erhalt der prägenden Bäume im rückwärtigen Teil der Grundstücke.
- Berücksichtigung der Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung durch die Beibehaltung und Schaffung guter fußläufiger Verbindungen.
- Durch ebenerdige Erweiterungsmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden sowie erdgeschossige Wohngebäude in zweiter Reihe ist barrierefrei nutzbarer Wohnraum möglich.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Das Vorkommen geschützter Arten nach den §§ 44 und 45 BNatSchG kann gutachterlich zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden. Auf dem Planblatt zum Bebauungsplan erfolgt daher die Festsetzung, dass mit dem Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten zu rechnen ist. Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Frage nach der Notwendigkeit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Einzelfall zu klären.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder geschützten Biotope. Auf die natürlichen Schutzgüter hat die Planung insgesamt nur geringe Auswirkungen aufgrund der bereits bestehenden Bebauung des Wohngebiets und der damit verbundenen bestehenden Vorbelastungen.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist nachteilig betroffen, da es zu weiterer Flächenversiegelung durch die zusätzlich mögliche Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen kommen wird auf bislang unversiegelte Bodenflächen.

Schutzgut Wasser

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist als nachteilig einzustufen. Durch die zusätzliche Versiegelung von Bauflächen, Nebenanlagen und Wegeflächen kommt es zu einer Reduzierung der versickernden Wassermenge. Natürliche Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima / Luft

Auf das Schutzgut Klima / Luft hat das Vorhaben nur geringe negative Auswirkungen. Durch die Bebauung und Versiegelung gehen Gartenflächen verloren, die kleinklimatisch für die Luftregeneration eine gewisse Bedeutung haben. Für die Kaltluftentstehung haben die Flächen keine Bedeutung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Klimahaushalt durch die Planung werden aufgrund der Kleinheit der Flächen nicht erwartet.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ruft die Planung nachteiligen Wirkungen hervor. Versiegelte und bebaute Flächen bedeuten für Pflanzen und Tiere den dauerhaften Verlust von (potenziellem) Lebensraum. Genaue Angaben zum zukünftigen Verlust an Lebensraumflächen durch die zusätzlich mögliche Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche lassen sich nicht treffen, da keine konkreten Bebauungsentwürfe vorliegen. Größtenteils handelt es sich derzeit um unbebaute Garten- und Gehölzflächen. Für das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung liegen keine faunistischen Erhebungen vor.

Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch hat die Umsetzung des Bebauungsplans nur geringe negative Auswirkungen. Bedingt durch die mögliche Zunahme des Erschließungsverkehrs kann es zu einer zusätzlichen Lärmbelastung kommen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch den Schienenverkehr kommt es bereits jetzt zu Überschreitungen der gesetzlichen Lärmgrenzwerte im nördlichen Teil des Wohngebiets.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Auf das Landschafts- und Ortsbild wirkt die Umsetzung des Bebauungsplans negativ aus. Durch die Überbauung der prägenden Bäume und Gärten im rückwärtigen Teil der Grundstücke wird der Charakter des Quartiers als ‚Wohngebiet im Grünen‘ teilweise verloren gehen. Als Folge der baulichen Veränderungen wird sich die Siedlung gravierend verändern und das ursprüngliche städtebauliche Gesamtkonzept überformt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter auszugehen. Aufgrund der bereits flächig durchgeführten Bebauung sind im Plangebiet Bodendenkmäler eher unwahrscheinlich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Bodendenkmäler in tieferen nicht baulich veränderten Bodenschichten bis ins Planungsgebiet fortsetzen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nur Vorhaben im Außenbereich werden als Eingriffe in Natur und Landschaft gewertet. Vorhaben (i.S. § 29 BauGB) im Innenbereich, die in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen, stellen gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG keinen Eingriff i.S. v. §§ 14 ff. BNatSchG dar und bedürfen keiner Eingriffsbewertung. Somit werden durch diese Überplanung eines Bestandsgebiets keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vorher erfolgt oder zulässig gelten. Ausgleichsflächen werden durch diese Planung demzufolge nicht erforderlich. Unabhängig hiervon sind jedoch die Biotopschutzbestimmungen und die artenschutzrechtlichen Verbote zu beachten.

Zusammenfassung der Umweltprüfung

Bei der Durchführung der Planung ist mit erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Pflanzen und Tiere, Orts-, Landschaftsbild durch die Überplanung des Gebietes zu rechnen. Die großzügigen Grundstückszuschnitte lassen – gerade nach Wegfall der Stromleitungen durch das Gebiet – Nachverdichtungen in Form von größeren Anbauten und Neubauten zu. Der Verlust von vorhandenen Gartenstrukturen mit teilweise ortsbildprägender Funktion ist die Folge. Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes würde es ebenfalls zu Veränderungen im Quartier durch Neubauten kommen und die Bauvorhaben würden als Einzelfall jeweils nach § 34 BauGB beurteilt. Für die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden, sofern durchführbar und verhältnismäßig, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung vorgeschlagen.

Verfahrensablauf / Abwägung

Das Verfahren zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14/1 begann mit dem Aufstellungsbeschluss am 01.09.2012

VORENTWURF

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (einschließlich Schriftscoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 30.12.2015 bis einschließlich 01.02.2016 durchgeführt.

Der Stadtrat Oberasbach hat am 19.07.2016 die Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlussmäßig gewürdigt. Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich insbesondere auf das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie grünordnerische Belange. Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet.

ENTWURF

Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 17.10.2016) am 17.10.2016, unter Erweiterung des Geltungsbereichs um die westliche Waldabstandszone, gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Durchführung einer Anliegerinformationsveranstaltung beschlossen. Die Anliegerinformationsveranstaltung fand am 09.11.2016 statt um die Änderungen zwischen Vorentwurf und Entwurf zu erläutern. Dies umfasst folgende Aspekte:

- Unterschiedliche Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) im Plangebiet je nach bestehendem Versiegelungsgrad,
- Wegfallen der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude,
- Vorsehen einer minimalen Wandhöhe sowie einer maximalen Firsthöhe,
- Vorsehen von Höhenbezugspunkten in jede Baugrenze,

- Vereinheitlichung der Baugrenzen auf 16 m Tiefe,
- Neuregelung der privaten Grünbereiche,
- einheitliche Einzeichnung der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätzen im 5 m Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche,
- Begrenzung der Einfahrten in der 5-m Zone zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und den Flächen für Nebenanlagen / Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen auf 6,0 m,
- Erhöhung der Dachneigung von 30° auf 30° bis 40°, Vorsehen von Regelungen zu Dachformen von Anbauten und Dachaufbauten,
- Ermöglichung von Dachaufbauten, Vorsehen von passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von lärmorientierter Grundrissgestaltung und
- Einfügen einer befristeten Festsetzung für bestehende Gebäude / bauliche Anlagen – Bestandschutz bis zum Abriss / Beseitigung von Gebäuden / baulichen Anlagen

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth vom 27.10.2016 in der Zeit vom 14.11.2016 bis einschließlich 14.12.2016 im Stadtbauamt Oberasbach statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.11.2016 am Verfahren beteiligt.

Um die zahlreich und teilweise inhaltlich widersprüchlichen Stellungnahmen gemeinsam mit den Eigentümern aufzuarbeiten hat der Stadtrat am 06.03.2017 beschlossen, eine moderierte Eigentümerbeteiligung in Arbeitsgruppen durchzuführen, die vom 05.10.2017 bis 07.10.2017 stattfand. In dieser wurden die noch nicht konsensfähigen Themenkomplexe Stellplätze, Carports, Garagen, An- und Umbauten, Dachgauben, Bauen in zweiter Reihe, Hausgärten, Siedlungsgrün, Grundflächenzahl und Baufenster diskutiert und darüber abgestimmt. Anschließend wurden die Ergebnisse der Eigentümerbeteiligung in ein neues Planungskonzept eingearbeitet und dieses abermals am 06.06.2018 den Eigentümern vorgestellt sowie Gelegenheit zur Diskussion gegeben.

ENTWURF II

Der Stadtrat Oberasbach hat am 18.07.2018 die Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung thematisch gebündelt behandelt sowie das überarbeitete Plankonzept (Stand 18.07.2018) als Planungsgrundlage für den neuen Entwurf II zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Am 25.03.2019 wurde dann vom Stadtrat dieser Entwurf II des Bebauungsplans (Stand: 25.03.2019) gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung fand, nach Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth vom 17.04.2019, in der Zeit vom 25.04.2019 bis einschließlich 29.05.2019 im Stadtbauamt Oberasbach statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.04.2019 von der erneuten Auslegung benachrichtigt und erneut am Verfahren beteiligt.

In diesem Zuge sind wiederum Stellungnahmen zu den bereits mehrfach behandelten und mit den Eigentümern diskutierten Themen Stellplätze / Garagen / Carports, Wintergärten, Kellerabgrabungen, Anzahl Wohneinheiten, Grundflächenzahl (GRZ), Solaranlagen auf Flachdächern, Dachgauben, Abstandsflächen eingereicht worden. Der Stadtrat hält jedoch daran fest, die in dem extern moderierten Eigentümerworkshop als Ergebnis festgehaltenen Abstimmungsentscheidungen als Grundlage für die Festsetzungen heranzuziehen.

ABWÄGUNG UND SATZUNG

Am 29.11.2021 hat der Stadtrat Oberasbach schließlich die Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung zum Entwurf, der erneuten öffentlichen Auslegung zum Entwurf II sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf und zum Entwurf II untereinander und gegeneinander abgewogen. Es erfolgten daraufhin keine Änderungen mehr an der Planung. Somit hat der Stadtrat in gleicher Sitzung den Bebauungsplan Nr. 14/1 "Hözlshoffeld" in der Fassung vom 22.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14/1 „Hözlshoffeld“ tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth in Kraft. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 24 am 15.12.2021.

Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Bestandsgebiet handelt, ist eine Prüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten obsolet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene alternative Regelungsmöglichkeiten bezüglich der städtebaulichen Dichte, der Ortsgestalt, An- und Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden sowie Varianten der Gebietsein- und -durchgrünung geprüft und untereinander und gegeneinander abgewogen. Hierbei wurden, wie im Kapitel Verfahrensablauf beschrieben, die Eigentümer des Plangebiets aktiv in den Entscheidungsprozess einbezogen.

Oberasbach, 15.12.2021

.....
Birgit Huber
1. Bürgermeisterin